



بريكة في 16 ديسمبر 2025 Barika, le

إفادة بنشر مقال علمي في استكتاب جماعي

يشهد كل من:

- مدير مخبر آفاق الحوكمة للتنمية المحلية المستدامة
- رئيس الاستكتاب العلمي الجماعي المحكم الموسوم ب:

"مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في الجزائر"

و ذو الترقيم المعياري الدولي : 978-9969-532-26-5 ISBN

أنه وبعد عملية تحكيم الأعمال من طرف اللجنة العلمية للاستكتاب تم قبول نشر المقال المقدم من طرف:

الدكتور/ سعد لقليب - أستاذ محاضراً جامعة محمد بوضياف بالمسيلة- الجزائر

والموسوم ب : " دور وأهمية أدوات التهيئة العمرانية "

مدير المخبر

رئيس الاستكتاب الجماعي



د / قادري نادية  
قسم الحقوق  
قادر



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

المركز الجامعي سي الحواس بريقة - الجزائر

معهد الحقوق

قسم الحقوق

مخبر آفاق الحوكمة للتنمية المحلية المستدامة



كتاب جماعي

مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في الجزائر

كتاب جماعي حول :

# مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في الجزائر

إعداد وتقديم: د. قادري نادية

تأليف: مجموعة من الباحثين

ديسمبر 2025



سلسلة منشورات مخبر آفاق الحوكمة للتنمية المحلية  
المستدامة

المركز الجامعي سي الحواس - بريقة



كتاب جماعي ذو ترقيم دولي حول:  
مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في  
الجزائر

الطبعة الأولى: 2025

الإيداع القانوني: ديسمبر 2025



ISBN 978-9969-532-26-5

البريد الإلكتروني: Labo.centre.barika@gmail.com

العنوان: مساهمة القانون في التحول نحو عمران مستدام في الجزائر  
المؤلف: د. قادري نادية ومجموعة من الباحثين الأكاديميين - دراسات علمية  
أكاديمية محكمة

الناشر: مخبر البحث؛ آفاق الحوكمة للتنمية المحلية المستدامة

المركز الجامعي سي الحواس - بركة - الجزائر

جميع الحقوق محفوظة، لمخبر البحث ©



## الهيئة المشرفة على الكتاب الجماعي

- أ.د. بولحية شهيرة .....الرئيس الشرفي - مدير المركز الجامعي سي الحواس بركة.
- أ.د. نبيل نويس ..... المشرف العام - مدير معهد الحقوق.
- د. قادري نادية..... رئيس الكتاب الجماعي.
- د. هشام ذبيح..... رئيس اللجنة العلمية.

## اللجنة العلمية للكتاب:

- أد. بولحية شهيرة، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. ونوغي نبيل، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. نويس نبيل، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. محمودي سماح، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. بن سعيد صبرينة، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. بن الشيخ نور الدين، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- أد. العطراوي كمال، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. قادري نادية، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. عباسي سهام، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. مرجال عائشة، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. يوسف علاء الدين، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. بوهنتالة ياسين، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. طويرات عبد الرحمان، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. بوراوي أحمد، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. ذبيح هشام، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. زيبار الشاذلي، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. فاضل رابح، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. برايح منير، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.
- د. قبايلي محمد، المركز الجامعي بريكة- الجزائر.

## فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان:
08	التقديم؛ د. قادري نادية
11	د. قادري نادية؛ د. بواب منير، المركز الجامعي بركة- الجزائر متطلبات تحقيق التنمية العمرانية المستدامة
40	د. ذبيح هشام، المركز الجامعي بركة- الجزائر الآليات القانونية للمحافظة على البيئة العمرانية في الجزائر
51	د. بلخيري مراد، المركز الجامعي بركة- الجزائر د. قفاف فاطمة، جامعة وهران 2- الجزائر أد سماح محمودي، المركز الجامعي بركة- الجزائر التوفيق بين متطلبات حماية البيئة وأدوات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري
69	د. بن صالح سارة، جامعة 8 ماي 1945 قالمة- الجزائر برنامج المشرع الجزائري في تهيئة المدن الجديدة "قراءة في أحكام "القانونين 06/06-08/02"
91	د. بن يحيى ابراهيم؛ أد. دعاس عزالدين، المركز الجامعي بركة- الجزائر دور المدن الذكية في تحقيق التنمية المستدامة
114	د. صيفي زهير، جامعة محمد خيضر، بسكرة- الجزائر واقع سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر(بين استقرار الهيئات و تنوع وتكامل الادوات)
140	د. هوارى سعاد، جامعة جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة- الجزائر

	التنمية العمرانية المستدامة وبعدها في التشريع الجزائري
161	أد. زيوش سعيد، المركز الجامعي بريكة- الجزائر أد. بومدفع الطاهر، جامعة المدية- الجزائر إدارة المباني الذكية من أجل التنمية الحضرية المستدامة
179	د. بركات عماد الدين، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف - الجزائر د. بن صالحية صابر، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف - الجزائر تنظيم الوعاء العقاري وتجهيزه لمختلف النشاطات العمرانية "ضمانة لتنمية عمرانية مستدامة"
202	د. طويرات عبد الرحمان، المركز الجامعي بريكة- الجزائر سلطات قاضي الاستعجال الإداري في اتخاذ تدابير التحقيق كآلية لحماية النظام العام العمراني
216	د. سعد لقليب، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة- الجزائر أد. لعطراوي كمال، المركز الجامعي بريكة- الجزائر دور وأهمية أدوات التهيئة العمرانية
225	د. نويري سامية؛ جامعة 8 ماي 1945 قالمة- الجزائر د. مرجال عائشة، المركز الجامعي بريكة- الجزائر رهانات تطبيق المدن الذكية في الجزائر
248	<b>Dr. MESSAADI Ibtissam</b> <i>université frères Mentouri Constantine I- Algeria</i> <b>Dr. LAKHDAR Amar</b> <i>université frères Mentouri Constantine I- Algeria</i> <b>Croissance Urbaine : L'Émergence de l'Étalement comme Nouvelle Forme d'Expansion</b>
273	د. مخلوف هشام؛ د. رحمانى إيمان، المركز الجامعي بريكة- الجزائر البعد البيئي لقانون التهيئة والتعمير على ضوء أحكام القانون



	الجزائري
285	<b>Dr. Mechenef Ahmed</b> <i>Relizane University-Algeria.</i> <b><i>Protection of owners during urban development operations - Comparative study –</i></b>
311	<b>Dr. Siham Abbassi</b> <i>University Center of Barika- Algeria</i> <b>Dr. Meriem Felkaoui</b> <i>University of May 8th, 1945, Guelma- Algeria</i> <b><i>Vertical Urban Expansion to Meet Housing Needs in Algeria "A Feature of New Cities "</i></b>
325	د. سعدان شينار، كلية الحقوق صفاقس- تونس أ.د. زيبار الشاذلي، المركز الجامعي بركة- الجزائر د. ياسين بو هنتالة، المركز الجامعي بركة- الجزائر النظام القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير بين تفعيل التنظيم وتكريس الوقاية
345	د. زين العابدين لعطار، المركز الجامعي بركة- الجزائر د. قطاف محمد، المركز الجامعي بركة- الجزائر النظام القانوني لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأثره القانوني
358	د. نسرين مشته، المركز الجامعي بركة- الجزائر د. وئام بغياني، المركز الجامعي بركة- الجزائر أدوات التهيئة والتعمير كآلية قانونية لتنظيم وخلق نسيج عمراني مستدام
380	د. براهيم سميحة، المركز الجامعي بركة- الجزائر سارة بن خفاف، جامعة زيان عاشور -جلفة- الجزائر

	تقييم الآثار البيئية للمشاريع حماية للبيئة الحضرية
403	<p><b>Dr. Yousra boulakouas</b>  <i>University Center of Barika- Algeria</i></p> <p><b>Dr. Issaoui Nabila</b>  <i>University of May 8th, 1945, Guelma- Algeria</i></p> <p><b><i>Retail and building permits as a mechanism for real estate purification: How effective are they?</i></b></p>
421	<p>أ.د. ونوغي نبيل، المركز الجامعي بركة- الجزائر</p> <p>د. يوسف علاء الدين، المركز الجامعي بركة- الجزائر</p> <p>الدور القانوني لتكريس الحق في التنمية المستدامة على مستوى الدولي</p>

## دور وأهمية أدوات التهيئة العمرانية.

### The role and importance of urban planning tools

□ تاريخ النشر: 20..../..../2025

التهيئة العمرانية، التخطيط التوجيهي، شغل  
الأراضي، العمران.



#### **Abstract:**

Urban planning tools play a pivotal role in achieving urban planning and regulating land use to ensure sustainable development. In Algeria, these tools constitute the legal and technical framework that guides urban planning processes and ensures achieving a balance between the requirements of economic and social development and environmental protection. This article seeks to review the role of these tools in achieving urban planning, while pointing out the challenges they face.

#### **Keywords**

Urban planning, Planning,  
direction, land use, construction.

د. سعد لقليب\*

مخبر آفاق الحوكمة للتنمية المحلية المستدامة

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

Saad.louglaib@univ-msila.dz

أ.د. كمال العطراوي

مخبر آفاق الحوكمة للتنمية المحلية المستدامة

المركز الجامعي بركة

kamel.latraoui@cu-barika.dz

#### **ملخص:**

تلعب أدوات التهيئة العمرانية دوراً محورياً في تحقيق التخطيط العمراني وتنظيم استخدام الأراضي بما يضمن التنمية المستدامة في الجزائر، حيث تشكل هذه الأدوات الإطار القانوني والتقني الذي يوجه عمليات التعمير ويضمن تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وحماية البيئة. يسعى هذا المقال إلى استعراض دور هذه الأدوات في تحقيق التخطيط العمراني مع الإشارة إلى التحديات التي تواجهها.

#### **الكلمات المفتاحية:**



\*- المؤلف المراسل.

#### **مقدمة:**

يعتبر قطاع البناء من المجالات الأساسية التي يبحثها الدراسات، فهو مرتبط بمجال التعداد في الحياة، الاجتماعية والاقتصادية والتقنية والقانونية.

لذلك، وضعت الجزائر اجراءات مختلفة من خلال الإطار القانوني لمجال البناء، وتشمل الأدوات المادية مثل مخططات التهيئة الحضرية (P.D.A.U) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S)، اللذين يساهمان مع النصوص القانونية التي تحددها المشرع لتنظيم وتحسين البناء والعمران في الجزائر.

ومن ثم يعتبر قانون العمران مستقل غير مقنن بمعنى أنه لا يوجد في قانون واحد او وثيقة واحدة وانه يتضمن كل من قانون 90-29 الذي تم تعديله في سنة 2004 بموجب القانون 04-05 والذي ينص "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي، وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير نلجأ إلى القواعد العامة للتعمير" ثم اعتماد المراسيم التنفيذية رقم 91-175 والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 والمرسوم التنفيذي رقم 91-177.

إن أدوات التهيئة العمرانية تهدف إلى تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، ولا سيما بعد صدور القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 والمتعلق بالهيئة والتنمية المستدامة للإقليم الذي يعد تكملة للقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم لقانون 04-05، كما إن الدراسة تهدف إلى التعرف على الآليات القانونية والتنظيمية للتخطيط العمراني من أجل ضمان تنمية مستدامة.

مما أدى إلى إعادة التأطير لمجال التنمية في ميدان العمران للوصول إلى تهيئة عمرانية تحافظ على رونق المحيط وتعكس هوية الجزائر. حيث تعتبر الشمس والأشجار والسماء والإسمنت من وسائل التعمير، وبالتالي باتت تهيئة الطبيعة ضرورية لحياة للإنسان، وهي مدعمة بأحكام قانونية خاصة. ويهدف وجود القانون أيضا إلى:

- إيجاد التوازن بين الفضاءات العمرانية.

- تهيئة الفضاءات الفلاحية والجبليية والغابية

- خلق مناطق جديدة.

يتطلب الموضوع دراسة استكشافية للآليات القانونية والتنظيمية التي اعتمدها المشرع لتحقيق الأهداف المرجوة من العمران، ولذا ينبغي طرح الإشكالية التالية:

ما مدى مساهمة أدوات التهيئة العمرانية في تنظيم العمران؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، ارتأينا أن تتم العملية عبر محورين هما:

المحور الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران.

المحور الثاني: مخطط شغل الأرض Plan d'Occupation des Sols

ولإنهاء موضوع البحث، نذكر اهم النتائج و الاقتراحات ضمن خاتمة لهذه الدراسة.

المحور الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران.

إنّ البيئة العمرانية هي المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان بدراسة علمية مبنية على الكفاءة من أجل الاستعمال الجيد للأرض مع مراعاة الطابع البيئي والتقني مما دفع المشرع إلى وضع أدوات التعمير والمتمثلة في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U. ومخطط شغل الأرض P.O.S. فحسب المواد من 10 الى 15 من القانون المعلن عنه، تحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، وضبط توقعات التعمير وترتيب استعمال المساحات وتخصيص الأراضي حسب طبيعتها والحماية من الأخطار الطبيعية.

لكن يبقى لكل من المخططين السالفين الذكر، خصوصياتهما وسوف نأتي بشرحها وفق ما يلي:

#### أولاً: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران.

في هذا الفقرة سوف نتناول تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران، ثم نبين كيفية إجراءات إنجازه.

#### **1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة اجمالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية لفترة تتراوح مدتها الى 20 سنة بعد إعداده؛ فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي:

أ- القطاعات المعمّرة: وتشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسّط.

ب- قطاعات التعمير المستقبلية: وهي الأراضي المخصّصة للتعمير على الأمد البعيد.

ج- القطاعات غير القابلة للتعمير: كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية والغابات.

وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية وحتى الجهة المُعدّة له وهي البلدية؛ فهو المقسّم للعقارات على تراب البلدية وبذلك فإنّ إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأماكن العقارية وطبيعتها، وكذا تعريف بطرق استعمالها تفادياً للنمو العشوائي، والاستغلال اللاعقلاني للأماكن العقارية داخل حيّز البلدية، وتوفيراً لاحتياجات المواطنين الأساسية داخلها.

كما يعتبر أداة عمرانية تحدّد إطار التهيئة ويظهر ذلك من خلال مفهومه حسب المادة 16: "إنّ هذا المخطط هو وسيلة للتخطيط المحلي، يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة بلدية أو عدة بلديات، تجمعها عوامل مشتركة كنقل المياه مثلاً".



وحسب مفهوم المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177، "يحلل المخطط التوجيهي الوضع القائم ونمط التهيئة"<sup>(1)</sup>.

أما عن موضوعه فقد جاء في مفهوم المواد التالية 16، 18 من القانون 90-29 في أن قانون التوجيه العقاري يحدد الصيغ المرجعية والتوجيهات الأساسية لتهيئة العمرانية، حيث يتم ذلك، بتحديد التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية أو البلديات وتحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها حسب القانون 02-02<sup>(2)</sup>.

## 2- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

إن العلاقة القائمة بين محتوى المخطط وأهدافه هي استعمال الأراضي والكشف عن تخصيصاتها، فالمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتممة بالمرسوم رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005. تعتبره تقرير توجيهي، ويهدف هذا المخطط إلى:

- دراسة تحليلية للوضع القائم التنموي والاقتصادي والديموغرافي.
- تحليل الوظائف العمرانية.
- تحديد المواقع والمعالم.
- التنظيم الشامل للأنشطة والتجهيزات العمومية.
- يمكن تخطي عتبة المركزية بإشراك المواطنين باقتراحاتهم، يتم إعداد علمستوى المجلس الشعبي البلدي<sup>(3)</sup>.

### ثانيا- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي:

يتم إعداده عن طريق مداولة المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية حسب ما تنص عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177.

#### **1-مرحلة التحضير وإعداده.**

تبلغ المداولة إلى الوالي، ثم تخضع للنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي، ليطلع عليه المواطنون وجمع آراء مختلفة للهيئات والمصالح العمومية. المادة 88 من المرسوم التنفيذي 91-177 يحدد الهيئات الواجب استشارتها في مهلة 15 يوما، ولهم 60 يوما الفترة التي يتم فيها الموافقة على المشروع، ثم يعرض للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما والمصادقة عليه.

#### **2-مرحلة الاستقصاء والمصادقة:**

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار حول:  
- تحديد المكان للإشارة والتحقيق من طرف المعترضين، ثم نشر المقرر، وإعداد محضر الاستقصاء، حيث تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177:  
" بعد الوصول إلى قرار الاستقصاء، يتم المصادقة على المخطط بعد 15 يوما من استلامه. ويكون مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، ثم يقرر من طرف الوزير المكلف بالتعمير.

### المحور الثاني: مخطط شغل الأرض Plan d'Occupation des Sols.

وهو آلية قانونية تنظيمية مرتبط بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يمكن فصله عنه لأنه يعتمد عليه.

#### **أولاً: مفهوم مخطط شغل الأرض:**

تعريف المخطط يقتضي الاجلاء بالتعريف القانوني له.

#### **1-تعريف مخطط شغل الأرض:**

عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-29 " المخطط الذي يحدّد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء، فهو مخطط قاعدي لاستغلال الأراضي كما يلي:  
- يحدّد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي.  
- ويعين الكمية الدنيا والقصى للبناء.  
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.



- يحدّد الارتفاقات الاحياء والشوارع.

## 2-مكونات مخطط شغل الأراضي .

يتضمن وثائق هامة تقنية والمتمثلة فيما يلي:

أ-لائحة تنظيم: تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي من حيث الموضوع والأهداف، أي بين نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدّد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة وأجال إنجازها.(4)

## 3-أهداف وضع مخطط الأراضي.

نجد من بين الأهداف التي يسعى مخطط شغل الأراضي الى تحقيقها ما يلي:

- ❖ تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط.
- ❖ تحديد الاستخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين.
- ❖ وضع معادلة لاستعمال الأرض.
- ❖ تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات.
- ❖ تحديد شبكات الهياكل الأساسية.
- ❖ تحديد الأحياء المهيكلية والتي تخضع للتحديث.
- ❖ تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية.
- ❖ تحديد الأحياء والشوارع والمواقع التي يجب حمايتها وترميمها او تجديدها.
- ❖ تعيين الأراضي الفلاحية الغابات الواجب حمايتها.
- ❖ تحديد مقياس العمران كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء.
- ❖ تحديد الارتفاقات.

## ثانيا- إجراءات إعداد مشروع مخطط شغل الأرض

لقد تطرق المشرع إلى اجراءات إعداده خطوة بخطوة كما هو مبين فيما يلي:

### 1-مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأرض.

يتم إعداده وفق الخطوات الآتي ذكرها:

- المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية بالتذكير فيها بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفق لما حدّده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- بيان كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والجمعيات في إعداده تبلغ المداولة للرأي من الوالي ولمدة شهر تنشر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو يمنح لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار التعاون فيما بينها وفق تنفيذ الشروط، وتستشار المصالح التابعة للدولة الاتية ذكره:

أ-الإدارات العمومية هي: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، السياحة.



كتاب جماعي موسوم ب:-----مساهمة القانون في التحول نحو عمران

مستدام في الجزائر

ISBN: 978-9969-532-26-5 \_\_\_\_\_ المركز الجامعي سي الحواس بركة \_\_\_\_\_ ديسمبر 2025



- ب- الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي: توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.
- 2- مرحلة الاستقصاء العمومي والمصادقة عليه:
- الاستقصاء هو نتيجة تحقيق معمق من أجل المصادقة عليه حيث تكون مرجعياته مضبوطة.
- أ- الاستقصاء:
- يخضع مشروع المخطط لشغل الأرض المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما، ويتم ذلك بما يلي:
- ❖ تعيين المفوض المحقق أو المفوضين الحقيقيين.
  - ❖ تاريخ التحقيق وإنهائه.
  - ❖ تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي.
  - ❖ ويتم الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي.<sup>(5)</sup>
- ب- المصادقة على المخطط.
- يسجل لاستقصاء بمحضر قفل الاستقصاء<sup>(6)</sup> بعد مرور 30 يوما، ليصادق عليه المجلس البلدي بالمداولة بعد أخذ رأي الوالي. ثم يتم التبليغ إلى الجهات التالية:
- ❖ الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.
  - ❖ المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
  - ❖ الغرفة التجارية.
  - ❖ الغرفة الفلاحية.<sup>(7)</sup>
- هذا ويتم حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، وضع المخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور.
- الخاتمة:**
- إن أدوات التعمير قد استمر العمل بها وهذا من أجل التخطيط وتنظيم المجال إضافة إلى ضبط التوسع وكذا المحافظة على التراث العمراني، لتأتي بعد ذلك أدوات التعمير الحديثة وتلعب الدور الموجه لها في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز، وكذا رسم أفاق التوسع ومحاولة إيجاد حل لازمة السكن وبالتالي محاولة التحكم في التوسع العمراني المنظم إلا أنها مازالت تعاني من نقائص، وبالرغم من كل محاولات في إثبات مدى فعالية أدوات التعمير، وهذا في إطار التهيئة وإعادة الهيكلة للمجال والمراكز الحضرية إلا أنها في كل مرة تصطدم بواقع يحتم عليها أن تثبت في كل مرة فعالية الأدوات المتبعة.
- إن ضعف القدرات والمهارات التقنية غير المتوفرة في البلدية المشرفة على دراسة مسألة التهيئة العمرانية، أدت إلى التأثير السلبي على واقعية ونجاعة المنتج التخطيطي وقدرته على التعبير عن تطلعات وتوجهات ومصالح وأولويات البلدية.



أضف إلى هذا أنّ العامل الزمني، يؤثر سلباً هو الآخر في تثبيت المخططات، إذ تكون متخلفة بمقتضى الواقع الميداني الجديد المفروض.

هذا الأمر يطرح بجدية، مشكلة توافق أدوات التهيئة والتعمير مع متطلبات وبرامج وأهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية والتي تحدّد لكل مدينة مكانتها في هرم المدن الجزائرية ووظائفها وتجهيزاتها، وبالتالي يجنباً مكانية تعارض بينها.

تطرح مسألة تعدد أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر خاصة بالنسبة للمدن الكبرى قضية الترابط والتكامل والتناسق بينها، سواء من الناحية الإجرائية والتنفيذية، أو من جهة توافق أو تعارض وتناقض المشاريع المبرمجة والخيارات المحدّدة في كل أداة، خاصة وأن بعض هذه الأدوات لا تندرج ضمن صلاحيات البلديات بل تتولاها الوصاية دون الرجوع إليها، وهي بذلك لا تخضع لمراقبتها، وهذا ما يزيد في حيرة وارتباك الجماعات المحلية.

إنّ الإهمال في ميدان التطبيق، يفقد الأدوات الفعالية والمصادقية والجدوى الضرورية للأداء التخطيطي، وذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية أو شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة للقانون مثل البناءات غير الشرعية، والتي قد تحدث تأثيرات بيئية واقتصادية وعمرانية سلبية مؤدية إلى الإضرار بأهداف التنمية الحضرية وسلامة السكان.

كما ان هذه الوسائل لم تقم بدورها الأساسي ولعل قلة الوعي لدى المجتمع المدني جعل أجهزة الدولة تتساهل في هذا الجانب والنتيجة لكل هذا التجاهل والتساهل مانراه على أرضية الواقع وصعوبة التحكم في التوسع حين قررت الدولة إيقاف العشوائية قد اصطدمت بواقع مرعب وخطير يحتم عليها إعادة النظر في مخططاتها وملائمتها مع الوقت الراهن.

**الهوامش:**

- (1)- اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 173.
- (2) - اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 63.
- (3)- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2011-2012، ص 35.
- (4)- اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 63.
- (5)- المادة 08 والمادة 09 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- (6)- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.
- (7)- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

## قائمة المصادر والمراجع:

■ الكتب:



كتاب جماعي موسوم بـ: مساهمة القانون في التحول نحو عمران

مستدام في الجزائر

المركز الجامعي سي الحواس بركة ————— ISBN: 978-9969-532-26-5 ديسمبر 2025